

# Årsredovisning

för

## Serafim Office Management Invest AB

556862-8522

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Serafim Office Management Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-27. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 27 juni 2025

  
Johan Poska Tilander

**Årsredovisning**  
för  
**Serafim Office Management Invest AB**  
556862-8522  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen för Serafim Office Management Invest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar aktier.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	10 680	826	367	3 319	-80
Balansomslutning	500 586	511 922	510 612	510 110	509 730
Soliditet (%)	93	93	94	94	94

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	477 925 884	0	478 025 884
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-22 000 000		-22 000 000
Årets resultat			10 679 649	10 679 649
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>455 925 884</b>	<b>10 679 649</b>	<b>466 705 533</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	455 925 884
årets vinst	10 679 649
	<b>466 605 533</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	466 605 533
	<b>466 605 533</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-3 100	-22 565
		<b>-3 100</b>	<b>-22 565</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 100</b>	<b>-22 565</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		10 000 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		682 749	863 732
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-15 502
		<b>10 682 749</b>	<b>848 230</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 679 649</b>	<b>825 665</b>
Bokslutsdispositioner		0	-825 665
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 679 649</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>10 679 649</b>	<b>0</b>

ank=20250702;2025070418164

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2, 3	1 028 855	1 028 855
		<b>1 028 855</b>	<b>1 028 855</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 028 855</b>	<b>1 028 855</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		467 508 774	479 508 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135 186	135 186
		<b>467 643 960</b>	<b>479 643 960</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		20 248 418	20 248 418
		<b>20 248 418</b>	<b>20 248 418</b>
<i>Kassa och bank</i>			
		11 664 651	11 000 504
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>499 557 029</b>	<b>510 892 882</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>500 585 884</b>	<b>511 921 737</b>

ank=20250702;2025070418165

**Balansräkning** Not 2024-12-31 2023-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**100 000**

**100 000**

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

455 925 884

477 925 884

Årets resultat

10 679 649

0

**466 605 533**

**477 925 884**

**Summa eget kapital**

**466 705 533**

**478 025 884**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

33 880 351

33 880 351

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

15 502

**Summa kortfristiga skulder**

**33 880 351**

**33 895 853**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**500 585 884**

**511 921 737**

ank=20250702,2025070418166

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 028 855	1 028 855
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 028 855</b>	<b>1 028 855</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 028 855</b>	<b>1 028 855</b>

**Not 3 Specifikation andelar i koncernföretag**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Serafimgruppen AB	100%	100%	1 050	1 028 855
				<b>1 028 855</b>

**Not 4 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är helägt dotterföretag till Serafim Invest AB (556862-8506), med säte i Stockholm. Övergripande koncernredovisning upprättas av Serafim Holding AB, 559105-6048.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Poska Tilander  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**REDANDIUM HOLDING AB** Sverige

**SERAFIM OFFICE MANAGEMENT INVEST AB** 556862-8522 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-23 15:03:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN POSKA TILANDER  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196502011296

Johan Poska Tilander  
Ledamot  
johan.tilander@serafim.se  
+46736203001  
19650201-1296

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 84.217.72.162

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-25 18:19:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet  
Ehrenborg  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196512101061

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor  
helena.ehrenborg@pwc.com  
+46709293308  
19651210-1061

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 84.17.219.58

ank=20250702;2025070418169

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Serafim Office Management Invest AB, org.nr 556862-8522

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Serafim Office Management Invest AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Serafim Office Management Invest ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Serafim Office Management Invest AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Serafim Office Management Invest AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Serafim Office Management Invest AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



ank=20250702;202507041817

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Serafim Office Management Invest AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-25 18:12:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet  
Ehrenborg

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250702;2025070418172